



**GARTENSTADT**  
Karlsruhe

# Freude am WOHNEN



Ausgabe 3 • September 2007

Mitgliederzeitschrift der Gartenstadt Karlsruhe  
für Wohnen und Vermögensbildung

Leitartikel

**Jahresabschluss 2006**

Aktuelles

**Neue Zinssätze und Personaländerungen**

Rückblick

**Das Gartenstadt-Sommerfest**

Vorschau

**Tag der offenen Tür im Oktober**

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen

**5.000 Telefonate monatlich**

Obwohl wir nach der Aufzeichnung unserer Telefonanlage monatlich über 5.000 ein- bzw. ausgehende Telefonkontakte haben, gibt es leider immer wieder vergebliche Versuche von Ihnen, uns telefonisch zu erreichen. Manchmal kann dadurch auch der Eindruck entstehen, dass niemand bei uns abnimmt. Dem ist nicht so. Die Gründe sind zum einen, dass unsere Telefonanlage immer als Rückmeldung an Sie ein Freizeichen sendet, solange eine von unseren Amtsleitungen unbelegt ist obwohl der gewünschte Gesprächspartner in diesem Augenblick spricht. Zum anderen haben wir auch unzählige persönliche Gespräche und können den Anruf dann nicht persönlich entgegennehmen. In beiden Fällen bitten wir Sie um Geduld, nach fünf bis sechs Klingensignalen nimmt der Anrufbeantworter Ihr persönliches Anliegen entgegen, und wir rufen umgehend zurück.

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

willkommen bei der 3. Ausgabe unserer Mitgliederzeitschrift „Freude am Wohnen“. Wir informieren Sie ausführlich über das Geschäftsjahr 2006 mit Auszügen aus dem Lagebericht, der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk unseres Prüfungsverbandes. Die Vertreterversammlung hat am 19. Juni 2007 den Jahresabschluss 2006 festgestellt, die Verwendung des Bilanzgewinnes beschlossen und Vorstand sowie Aufsichtsrat entlastet.

Da wir aus technischen Gründen nicht verhindern können, dass jedes Genossenschaftsmitglied eines gemeinsamen Haushaltes einen Ge-

schäftsbericht erhält, haben wir uns entschlossen, den Geschäftsbericht nicht mehr automatisch an alle Mitglieder zu versenden. Dadurch reduzieren wir die Auflage um einige tausend Exemplare und verwenden die freiwerdenden Mittel für die neue Mitgliederzeitschrift. Selbstverständlich können Sie dennoch einen druckfrischen Geschäftsbericht bei uns anfordern oder abholen.

Am 21. Juli 2007 fand das große Gartenstadt-Sommerfest rund um den Ostendorfplatz anlässlich des 100-jährigen Jubiläums statt. Rund 3.000 Mitglieder und Gäste waren trotz des wechselhaften Wetters in Feierlaune. Das vielseitige Angebot für die ganze Familie stieß auf großen Zuspruch. Mehr darüber erfahren Sie auf den nachfolgenden Seiten.

Ihnen wünsche ich viel Freude beim Lesen unserer Sommerausgabe und freue mich mit Ihnen auf die weiteren Aktivitäten in unserem Jubiläumsjahr.

Ihr Ralf Neudeck

**100 Gartenstadt-Jahre in Karlsruhe****Ergebnisse der Kundenbefragung**

im Mai 2007

Im Mai 2007 haben wir eine Kundenbefragung bei allen Mietern durchgeführt, die vom 01.01.2006 bis zum 01.04.2007 innerhalb der Gartenstadt um- oder von außerhalb zugezogen sind. Insgesamt haben wir 132 Fragebögen verschickt. Wir hatten einen erfreulich hohen Rücklauf von 48 Stück, das entspricht einer Quote von 36,4 %.

Befragt haben wir für die vier wichtigsten Bereiche unserer Tätigkeit nach der Erreichbarkeit, der Freundlichkeit, der Schnelligkeit und der Kompetenz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Beurteilt werden konnte in den Kategorien sehr zufrieden, zufrieden, weder noch, unzufrieden und sehr unzufrieden.

Im Einzelnen erhielten wir folgende Ergebnisse:

Bei der Beratung rund um den Mietvertrag im Kundenzentrum sind fast 79 % zufrieden oder sehr zufrieden. Unentschieden sind 14 %, unzufrieden oder sehr unzufrieden rd. 7 %.

Bei der Beratung rund um die Vermögensbildung und in Mitgliederfragen im Kundenzentrum sind 70 % zufried-

den oder sehr zufrieden, unentschieden 26 % und rd. 4 % unzufrieden bzw. sehr unzufrieden.

Die Betreuung und Durchführung der Wohnungsanierungen vor Bezug erlebten 62 % zufrieden oder sehr zufrieden, unentschieden waren 22 %, unzufrieden oder sehr unzufrieden waren rd. 16 %.

Die Durchführung von Kleinreparaturen hat ergeben, dass hier 64 % zufrieden oder sehr zufrieden waren, unentschieden waren 16 %, unzufrieden oder sehr unzufrieden waren 20 %.

Zuletzt befragten wir die Kunden auch nach der Zufriedenheit mit Ihrer Wohnung, im Einzelnen nach der Lage, Zuschnitt, Freizeitwert, Nachbarschaft, Ausstattung, Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeit. Hier stellten wir fest, dass 83 % zufrieden oder sehr zufrieden sind, weder noch 12 %, unzufrieden oder sehr unzufrieden sind 5 % unserer Mieter.

Selbstverständlich werden wir die Ergebnisse dieser Befragung nutzen, uns in den Bereichen noch weiter zu verbessern.





**Rudolph**  
Wir bauen für Sie

- Rohbauarbeiten
- Balkonsanierung
- Betonsanierung
- Kellerabdichtung
- Pflasterarbeiten
- Umbauarbeiten

Rudolph Bauunternehmung GmbH  
Windeckstraße 13, 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721/86 51 21, Fax: 0721/86 26 68  
www.rudolph-bauunternehmung.de

Kompetent seit 70 Jahren!



## Grünanlagenpflege

in der Gartenstadt

Die Pflege unserer umfangreichen Grünanlagen stellt eine komplexe Aufgabe für die verantwortlichen Mitarbeiter und die beauftragten Firmen dar. Auf Grund der zahlreichen Beschwerden über die bis Mitte letzten Jahres tätige Firma sowohl über die Ausführung als auch den Umgang mit uns Kunden haben wir hier einen Wechsel vorgenommen. In der Folge haben wir auch kaum noch Klagen über die ausgeführten Arbeiten gehört. Da dieser Gartenpflegebetrieb jedoch noch nie für uns tätig war und in den Jahren zuvor eine Dokumentation für die zu pflegenden Grünanlagen nicht in ausreichendem Maße erstellt wurde, hatten wir in diesem Frühsommer Probleme, die erforderlichen Arbeiten insbesondere beim Heckenschnitt zu koordinieren. Dies ist umso schwieriger, weil wir es mit einer Mischung aus Grünanlagen unserer Mieter und der Stadt Karlsruhe, die wir nicht pflegen, und eben der Anlagen unserer Genossenschaft zu tun haben. Dazu kommen noch stel-

lenweise mietereigene Grünanlagen, deren Pflege aus historischen Gründen ebenfalls uns obliegt. Dieser Mix erschwert die logistische und rationelle Abwicklung ganz beträchtlich. Auch die Eigeninitiative unserer Mitglieder nimmt über die Jahre immer mehr ab und es werden neue Anforderungen an die Genossenschaft gestellt. Derzeit werden von uns entsprechende Pläne erarbeitet, so dass wir mit einem verbesserten Ablauf in den kommenden Jahren rechnen.

Auch die Zahlen der Grünanlagenpflege sind beachtlich: 30.000 Quadratmeter Rasenflächen sind mehrmals pro Jahr zu mähen, über 15 Kilometer Hecken sind zu schneiden und bei 6.500 Quadratmetern Rabatten sind Hackarbeiten erforderlich. Im Herbst wird auf fast 15.000 Quadratmetern das Laub aufgenommen. Mehrere Hundert Bäume sind auf Verkehrssicherheit zu prüfen und zu pflegen. Hierfür wenden wir über 90.000 Euro pro Saison auf.



### Vom 26. bis 28. September ist das Kundenzentrum geschlossen

Wir müssen in regelmäßigen Abständen unsere Soft- und Hardware des Datenverarbeitungssystems aktualisieren, um auf dem neuesten Stand sowohl der Technik als auch sonstiger Anforderungen zu sein. Die nächste umfangreiche Wartung findet vom 26. bis zum 28. September 2007 statt. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir in diesem Zeitraum das Kundenzentrum am Ostendorfplatz schließen müssen, da eine kontinuierliche und zeitnahe Bearbeitung Ihrer Anliegen leider nicht möglich sein wird. Telefonisch stehen wir Ihnen selbstverständlich wie gewohnt zur Verfügung, können Sie aber eventuell nicht gleich bedienen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Sparen bei unserer Gartenstadt

Die neuen Konditionen seit 1. September 2007

### Zinssätze für Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von:

3	Monaten	2,50 %
12	Monaten	3,75 %
24	Monaten	3,80 %
36	Monaten	3,90 %
48	Monaten	4,00 %

### Zinssätze für Festzinssparen bei einer Laufzeit von:

	ab Einlagen von 3.000 EUR	ab Einlagen von 10.000 EUR	
1	Jahr	4,00 %	4,20 %
2	Jahren	4,10 %	4,30 %
3	Jahren	4,10 %	4,30 %
4	Jahren	4,20 %	4,40 %

### Konditionen für Bonus-Sparverträge bei einer Laufzeit von 6 Jahren:

Zins	2,50 %
Bonus	12,00 %

## Der Sparbrief – 3. Tranche

100 Gartenstadt-Jahre

- Limitierte Auflage mit einem Volumen von 250.000 EUR
- Einlage je Sparer von 3.000 bis 50.000 EUR möglich
- Feste Laufzeit von 5 Jahren
- Garantierter Zins von 4,65 % jährlich
- Nur für Neueinzahlungen (keine Umbuchung)

## Unsere Kindersparwoche

vom 17. bis 21. September 2007

Wir laden Euch ein zu unserer Kindersparwoche vom 17. bis 21. September 2007 in unserem Kundenzentrum am Ostendorfplatz 2.

Jeder fleißige Sparer erhält ein kleines Überraschungsgeschenk und nimmt an einer Verlosung teil.

Also, schaut doch einfach bei uns vorbei, wir freuen uns auf Euren Besuch!

Euer Gartenstadtteam

### Die Preise

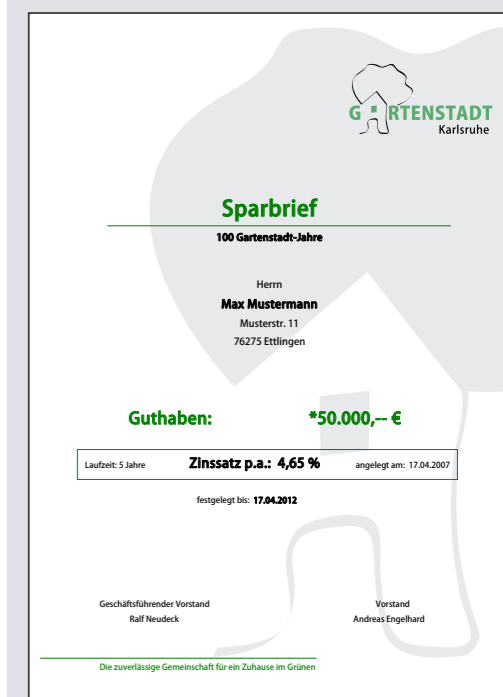
- 1. Preis**  
€ 50,-- Gutscheine auf Sparbuch
- 2. Preis**  
€ 30,-- Gutscheine auf Sparbuch
- 3.-10. Preis**  
€ 15,-- Gutscheine auf Sparbuch

## aktuelles

Besuchen Sie uns! Wir beraten Sie gerne:  
Silvia Kayser Tel. 0721 / 988 21-24  
Alexandra Gireth Tel. 0721 / 988 21-25

**Öffnungszeiten**  
Montag bis Freitag 08:30 bis 12:00 Uhr  
Donnerstag 13:30 bis 17:30 Uhr

**Unsere Bankverbindung**  
Aareal Bank  
BLZ 600 104 24  
Konto-Nr. 637





# Gartenstadt Sommerfest

Impressionen rund um den Ostendorfplatz am 21. Juli 2007



100 Gartenstadt-Jahre sind Anlass, diese an einem bestens dafür geeigneten Platz, mitten im Zentrum der Gartenstadt, zu feiern. Eigens für den Ostendorfplatz, der nach dem Hochschulprofessor Friedrich Ostendorf benannt wurde und heute als Kulturdenkmal gilt, wurde das Sommerfest konzipiert. Denkwürdig und ereignisreich war es dann auch – das erste Gartenstadt-Sommerfest, das am 21. Juli das bekannte FEST-Wochenende bereicherte.

Viele interessierte Besucherinnen und Besucher nahmen schon am Vormittag die vielen besonderen Angebote der Geschäfte rund um den Ostendorfplatz wahr. Bereits zum Fassanstich waren dann die Bierbänke besetzt und die Wirte an den Zapfanlagen sowie an den Grills gut beschäftigt. Ein abwechslungsreiches

musikalisches Programm erwartete die Besucher auf der großen Bühne. Eingeleitet durch jazzige Klänge der Uni-Big Band Karlsruhe mit ihrem Dirigenten Günter Hellstern, begrüßte Ralf Neudeck, Vorstandsvorsitzender der Gartenstadt Karlsruhe, die Festgäste. Neben Blasmusik vom Musikverein Rüppurr erfreuten sich die Anwesenden an spaßiger Clownerie und Artistik. Claus Augenschmaus legte dabei sein Hauptaugenmerk auf das jüngere Publikum und konnte mit seinen Aktionsspielen konstant eine ganze Schar lachender Kinder



um sich versammeln. Die Anhänger von Rockmusik unplugged kamen mit der Band Acoustical South voll auf ihre Kosten. Vom Bodensee angereist boten die fünf Musiker mit ihrem gitarrenorientierten Sound einen Querschnitt aus ihrem vorwiegend mit eigenen Titeln bestückten Repertoire. Kein unbeschriebenes Blatt die Band, die danach die Bühne betrat – Groove Incorporation sind in der Region ein Begriff und sie heizten dem Publikum ordentlich ein. Erst nach mehreren Zugaben gab sich das begeisterte Publikum zufrieden. Die Häuser-Fassaden ganz in Gartenstadt-grün getaucht, kreiste danach zu klassischen Klängen das Gartenstadt-Logo über die

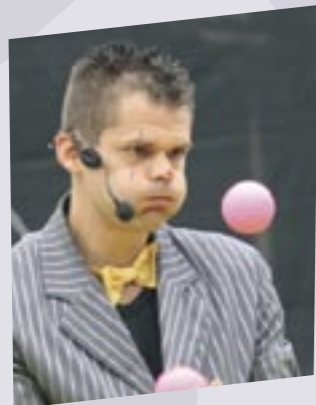
Dächer des Ostendorfplatzes, bevor drei Feuerartisten einen fulminanten Schlusspunkt unter das Gartenstadt-Sommerfest setzten.

Das Jubiläumsjahr der Gartenstadt hat nach einigen erfolgreichen Veranstaltungen und Aktionen mit seinem Mitglieder-Sommerfest im Juli einen Höhepunkt erreicht. Rund 3.000 Menschen waren trotz des unbeständigen Wetters in Feierlaune, und viele fordern bereits jetzt eine regelmäßige Wiederkehr der Veranstaltung. Das vielseitige Angebot für die ganze Familie rund um den Ostendorfplatz stieß allseits auf großen Zuspruch.

projektart



rückblick



Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen

rückblick





### Rechtliche Grundlagen

Gegenstand unserer 1907 gegründeten Genossenschaft ist die Errichtung, der Erwerb, die Bewirtschaftung, Betreuung und Verwaltung von Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen. Außerdem besteht eine Erlaubnis zur Annahme fremder Gelder als Spareinlagen.

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2006 von 6.893 auf 6.947 angestiegen, ebenso hat sich die Anzahl der Geschäftsanteile um 641 auf 29.587 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betragen am 31.12.2006 7,9 Millionen €, der Gesamtbetrag der Haftsummen 3,6 Millionen €.

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus den vom Aufsichtsrat bestellten vier Vorstandsmitgliedern, zwölf von der Vertreterversammlung gewählten Aufsichtsratsmitgliedern und 53 von den Mitgliedern gewählten Vertretern.

### Geschäftsverlauf allgemein

Die Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Einheiten verlief im Berichtsjahr erneut ohne Probleme. Die Nachfrage nach Wohnungen im Verhältnis zu den angebotenen Einheiten in der Gartenstadt ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Anhand der im Januar 2007 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir für das Jahr 2007 eine gleich bleibende Nachfrage nach Wohnraum. Positiv hat sich die Spareinrichtung mit 0,7 Millionen € Zugängen im Jahr 2006 entwickelt, auch wenn die Mehrwertsteuererhöhung Ende 2006 zu verstärktem Konsumverhalten führte.

Unverändert hoch ist – auch aufgrund der vorgegebenen Wohnungsstruktur – der Anteil der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen.

### Wohnungsbestand

Unser Wohnungsbestand setzt sich aus

1.458	Wohnungen und gewerblichen Einheiten in Rüppurr,
66	Wohnungen in Bulach,
148	Wohnungen und gewerblichen Einheiten in Daxlanden sowie
227	Wohnungen und gewerblichen Einheiten in Grünwinkel zusammen.

Außerdem werden 541 Garagen, Stellplätze und Wohnwagenstellplätze vermietet.

894 Wohnungen/gewerbliche Einheiten sind als Einfamilienhäuser errichtet, davon 829 in der Zeit bis 1940.

### Wohnungsnachfrage/Fluktuation

Um die im Jahr 2006 frei gewordenen und zur Anmietung angebotenen 98 Häuser/Wohnungen wurden 695 Bewerbungen abgegeben, das sind im Schnitt sieben Bewerbungen je Wohnung/Haus. Die größte Nachfrage bestand im Jahr 2006 nach Zwei-Zimmer Wohnungen gefolgt von der Nachfrage nach Einfamilienhäusern.

Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2006 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Wohnungsmodernisierungen entstanden. Die Fluktuation fiel von 6 % im Jahr 2005 auf 5 % im Jahr 2006.

### Modernisierung und Instandhaltung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich – einschließlich der Ausgaben für den Werkhof – auf 6,2 Millionen €. Es besteht nach wie vor ein großer aufgestauter Instandhaltungsbedarf, der nur unter Berücksichtigung besonderer Dringlichkeiten im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten sukzessive abgebaut werden kann. In den Haushalt 2007 sind Ausgaben für Modernisierungen und Instandhaltungen in Höhe von 5,7 Millionen € eingeplant.

In 2006 haben wir die bisherige Geschäftsstelle am Ostendorfplatz in ein zeitgemäßes und barrierefreies Kundenzentrum umgebaut. Die geschätzten Kosten von rund 1 Mio. € haben wir annähernd eingehalten. Die bisherige Resonanz zu den neuen Räumen von unseren Mitgliedern, Kunden und Partnern ist hervorragend.

### Kauf von Erbbaurechten

In 2006 haben wir 937 qm Erbbaurechte in Grünwinkel von der Stadt Karlsruhe und 4.064 qm Erbbaurechte in Rüppurr vom Land Baden-Württemberg zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von 1,3 Mio. € erworben.

### Photovoltaikanlage

Auf unserem Gebäude „Am Rüppurrer Schloß 16 – 22“ haben wir im letzten Geschäftsjahr eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 30 KW installiert. Die Investitionssumme betrug 150 T€.

### Spareinrichtung

Die Gartenstadt bietet ihren Mitgliedern und deren Angehörige die Möglichkeit der Vermögensbildung im Rahmen einer Spareinrichtung und unterliegt damit den Vorschriften des Kreditwesengesetzes und der Bankenaufsicht. Als Sparformen werden Einlagen mit Kündigungsfristen von 3 bis 48 Monaten sowie Bonusparverträge und Festzinssparen mit Fristen von 1 bis 4 Jahren angeboten. Zur Förderung der Vermögensbildung wurde 2006 eine Sparwoche ausgerichtet und ein Solarsparbrief aufgelegt, der bereits in wenigen Tagen mit 150 T€ gezeichnet war. Die Sparleistungen der Mitglieder und deren Angehörigen betrug am Jahresende 2006 26 Millionen € (2005 25,3 Millionen €).

### Betriebsorganisation

Die Geschäfte der Genossenschaft werden vom Vorstand geführt. In den Unternehmensbereichen Geschäftsführung, Finanzen und Controlling, sowie Objektmanagement sind zehn MitarbeiterInnen (davon zwei Teilzeitbeschäftigte), in der technischen Abteilung sieben MitarbeiterInnen und im Werkhof vier Mitarbeiter, sowie ein Bote beschäftigt. In 2007 verringert sich durch Ruhestand die Anzahl der MitarbeiterInnen in der Technik auf sechs.



## Ausbildung und Fortbildung

Zusammen mit dem Mieter- und Bauverein wurden in Verbundausbildung in den vergangenen Jahren mehrere Auszubildende ausgebildet. Zum 01. September 2007 beginnt eine Realschulabsolventin ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau in unserem Hause.

Unsere Mitarbeiter wurden auch im Jahr 2006 weiter fortgebildet, sie haben insbesondere Veranstaltungen zur Bilanzierung, EDV, Mietrecht und zur Spareinrichtung besucht.

## Vermögens und Finanzlage zum 31. Dezember 2006

Aktiva	Euro	Passiva	Euro
Anlagevermögen	46.067.759,73	Geschäftsguthaben	7.871.206,72
Umlaufvermögen	7.448.384,39	Kapitalrücklage	35.224,86
		Rücklagen	5.238.641,93
		Bilanzgewinn	309.344,64
		<b>Eigenkapital</b>	<b>13.454.418,15</b>
		Rückstellungen	4.420.160,00
		Verbindlichkeiten	35.630.185,81
		Rechnungsabgrenzung	11.380,16
<b>Bilanzsumme</b>	<b>53.516.144,12</b>		<b>53.516.144,12</b>

Das Anlagevermögen veränderte sich aufgrund von Modernisierungen, Grundstückskäufen und Abschreibungen. Im Anlagevermögen sind erhebliche stille Reserven enthalten, die jedoch erst bei Veräußerungen realisiert werden könnten. Das Umlaufvermögen war von der Abnahme bei den liquiden Mitteln geprägt.

Die Dauerfinanzierungsmittel veränderten sich aufgrund der Aufnahme von zinsgünstigen Modernisierungsdarlehen für energetische Sanierungen und planmäßige Tilgungen.

Die Spareinlagen erhöhten sich insbesondere durch die Maßnahmen zur Förderung der Vermögensbildung (Sparwoche und Solarsparbrief). Eine Minderung durch verstärktes Konsumverhalten wegen der Mehrwertsteuererhöhung konnte verhindert werden. Insgesamt entspricht der Anstieg weitgehend der Zinsgutschrift.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2006

Umsatzerlöse	9.272.554,44
Sonstige Erträge und Zuschreibungen	83.277,19
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	4.452.136,72
<b>Rohergebnis</b>	<b>4.903.694,91</b>
Personalaufwand	1.490.360,95
Abschreibungen des Anlagevermögens	1.448.089,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen	472.875,93
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	257.244,34
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.020.548,23
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>729.064,52</b>
Steuern	317.719,88
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>411.344,64</b>
Einstellung in die Rücklagen	102.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>309.344,64</b>

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung verbesserte sich leicht durch Mietanpassungen im Zuge der Weitervermietung. Die geringeren Ausgaben für Modernisierungen führten analog zu einer Abnahme des Deckungsbeitrags aus der Modernisierungstätigkeit.

Die gute Mieterstruktur sowie ein straffes Mietforderungsmanagement führte zu einer geringen Wertberichtigung. Das Ergebnis der Kapitalwirtschaft war im Vergleich zum Vorjahr konstant.

Der Jahresüberschuss erlaubt eine Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklagen in Höhe von 102.000 €.

Der Wirtschaftsplan 2007 wurde von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt verabschiedet:

	T€
Erträge aus der Hausbewirtschaftung	9.479
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	6.016
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	3.463
Sonstiges Ergebnis	274
Deckungsbeitrag	3.737
Zinsen Spareinrichtung/Verwaltungskosten/Steuern	3.391
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>346</b>

Der Wirtschaftsplan ist so aufgestellt, dass eine Dividendenausschüttung von 4 % möglich ist. Dabei sind 3 Millionen € für Instandhaltungsausgaben einkalkuliert. Die vorgesehenen energetischen Sanierungen sollen zum Teil mit zinsgünstigen Förderdarlehen finanziert werden. Neben den Instandhaltungsausgaben sind 2,7 Millionen € für Modernisierungen im Hausbestand kalkuliert, deren Finanzierung mit Eigenmitteln erfolgen soll. Zudem ist der Kauf eines Grundstücks mit etwa 600 T€ geplant.

## Finanzlage

Die Finanzsituation war 2006 von den Geldzugängen im Sparsbereich und aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis und von Geldabflüssen für die Investitionen geprägt. An unbeanspruchten Kreditlinien stehen 8,3 Millionen € zur Verfügung. Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

## Chancen- und Risikobericht

Zweck unserer Genossenschaft ist die Versorgung unserer MitgliederInnen mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles können wir Wohnbauten erwerben, errichten und vermieten. Wir bieten eine attraktive Spareinrichtung für unsere Mitglieder an, die vor allem der Finanzierung von Modernisierungen dient und darüber hinaus Deckungsbeiträge für unsere Verwaltungskosten erwirtschaftet.

Obwohl die Bevölkerung in Deutschland im gesamten in den nächsten Jahren schrumpfen wird, ist prognostiziert, dass die Zahl der Haushalte weiter steigen wird. Für unsere Region wird ein Bevölkerungswachstum bis 2020 von 3,3 % prognostiziert.

Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Unser Unternehmen unternimmt deshalb große Anstrengungen, um unseren Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen; dies erscheint um so wichtiger, weil ein Großteil unserer Mieter das 57. Lebensjahr überschritten hat, und deshalb mittelfristig mit einer Häufung von Mieterwechseln zu rechnen ist. Im Hinblick darauf und auch auf den Instandhaltungsstau wurde in 2004 der Bedarf ermittelt. Vor dem Hintergrund der



vorhandenen Kapitalausstattung, der relativ geringen Ertragskraft aus der Hausbewirtschaftung und der vorhandenen stillen Reserven bedarf es auch künftig bei den Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen sehr sorgfältiger Planungen, nachdem die Bauerneuerungsrücklage nahezu aufgezehrt ist. Der Abbau des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus kann nur unter Berücksichtigung besonderer Dringlichkeiten im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten erfolgen. Alleine aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung wird sich der Abbau des Instandhaltungsstaus nicht realisieren lassen.

Unser Unternehmen vermietet 33 Gewerbeeinheiten, die lediglich mit 4,1 % zu den gesamten Sollmieten beitragen.

Für 2007 ist der Erwerb des derzeitigen Pachtgrundstückes an der Herrenalber Straße mit 5.652 qm vom Land Baden-Württemberg zu einem Kaufpreis in Höhe von 565.200 € zzgl. Nebenkosten geplant. Dieser Kaufpreis stellt den Wert für Bauerwartungsland dar, da noch kein Baurecht gesichert ist. Der Erwerb dient zunächst der Arrondierung des Gartenstadtgebietes und verhindert, dass das Grundstück an einen Bauträger veräußert wird. Die Bebauungsmöglichkeit wird hierzu im Rahmen eines vorhabenbezogenen Erschließungs- und Bebauungsplanes hergestellt werden. Die Erschließung ist bereits über unsere eigenen Grundstücke gesichert. Sobald das Baurecht gesichert ist, wird eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 1.102.140 € zuzüglich Nebenkosten fällig. Die für den Grundstückskauf, die Modernisierung und geplante Instandhaltung benötigten Finanzmittel können im derzeitigen Umfang durch den Cash flow und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden.

Für uns als Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf unsere Jahresergebnisse auswirken. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos unserer Genossenschaft haben wir im Januar 2006 und im August 2006 zwei Darlehen mit einem Volumen von insgesamt 1,7 Mio. € unter der Einschätzung der aktuellen Zinsentwicklung mit zwei Forwarddarlehen zu den seinerzeit aktuellen Konditionen abgesichert. Damit konnte bei einem Darlehen eine Zinsersparnis in Höhe von rund 1,5 %-Punkten frühzeitig gesichert werden. Bei dem anderen Darlehen ist aus heutiger Sicht durch die frühzeitige Konditionssicherung ein Zinsvorteil verglichen mit den Kapitalmarktkonditionen zu erwarten. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen und den großen Umfang an zinsgünstigen Fremdmitteln sind die Zinsänderungsrisiken minimiert. Im Rahmen unseres Risikomanagements haben wir für die nächsten zwei Jahre keine nennenswerten Auswirkungen von Zinsänderungen auf unsere Jahresergebnisse festgestellt.

Einem möglichen Rückgang der Spareinlagen begegnen wir mit attraktiven Sparprodukten. Zudem stehen unbeanspruchte Kreditlinien von 8,3 Mio. € zur Verfügung.

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Die Gartenstadt Karlsruhe ist bei Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Insgesamt liegen bei der Gartenstadt Karlsruhe keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken, die in diesem Bericht nicht erwähnt wurden, zum Bilanzstichtag vor.

Zum 31.07.2007 hat Herr Andreas Engelhard auf eigenen Wunsch sein Amt als Vorstand niedergelegt und ist als Mitarbeiter aus der Genossenschaft ausgeschieden. An dieser Stelle danken wir ihm für seine Mitarbeit.

Seit Beendigung des Geschäftsjahres 2006 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2007 lässt erwarten, dass die Vorgaben des Wirtschaftsplanes eingehalten werden können.

#### Dank

Der Vorstand dankt den Aufsichtsratsmitgliedern und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Bereitschaft, am Unternehmenserfolg beizutragen.

# Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gartenstadt Karlsruhe eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

#### Prüfungsergebnis aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 6. März 2007

Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
gez. Beck                      gez. Nagel  
Wirtschaftsprüfer              Wirtschaftsprüferin



## Bitte trennen Sie den Müll

Mangelhafte Mülltrennung angemahnt

Immer wieder erreichen uns Klagen über die mangelhafte Trennung des Mülls durch manche MieterInnen. Sofern Sie es nicht schon so handhaben bitten wir Sie auf diesem Wege den Müll sorgfältig nach Bio- und Restmüll sowie Wertstoffen zu trennen. Bei Nichtbeachtung kann die Müllabfuhr die Leerung der Behälter verweigern und es kommt dann zu teuren Sonderleerungen, die wir Ih-

nen belasten müssten. Kartonagen und Papier sollten Sie nach Möglichkeit getrennt sammeln und der regelmäßigen Abholung vor Ihrem Haus durch die KJG (Katholische Junge Gemeinde Rüppurr) zur Verfügung stellen. Dadurch unterstützen Sie deren wichtige Jugendarbeit sowie soziale Projekte und entlasten die Gemeinschaft von Kosten.

aktuelles

## Neue Mitarbeiter

bei der Gartenstadt Karlsruhe

### Finanzen und Controlling unter neuer Leitung

Seit dem 01. August 2007 leitet Herr Karl Biedermann die Abteilung Finanzen und Controlling. Der 54-jährige Betriebswirt kann auf eine langjährige Berufserfahrung als Führungskraft in vergleichbaren Positionen zurückblicken. Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit mit Herrn Biedermann. Sein Vorgänger Herr Andreas Engelhard verließ unsere Genossenschaft auf eigenen Wunsch, um in einem anderen Karlsruher Wohnungsunternehmen neue Aufgaben zu übernehmen.



Sein Vorgänger Herr Andreas Engelhard verließ unsere Genossenschaft auf eigenen Wunsch, um in einem anderen Karlsruher Wohnungsunternehmen neue Aufgaben zu übernehmen.

### Neue Ansprechpartnerin im Objektmanagement für den Bezirk 2

Seit dem 01. Juli 2007 ist Frau Sibylle Wiesler Ihre neue Ansprechpartnerin für alle Fragen rund um den Mietvertrag. Die erfahrene Kauf-frau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist bereits über zwanzig Jahre in der Immobilienbranche tätig und wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit mit ihr. Frau Wiesler hat die Tätigkeit von Frau Miriam Brenner, die viele von Ihnen noch unter dem Namen Lücke kennen, übernommen. Frau Brenner ist derzeit im Erziehungsurlaub und beabsichtigt in 2009 Ihnen und uns wieder zur Verfügung zu stehen.



## Tag der offenen Tür

am 20. Oktober 2007, 10.00 – 15.00 Uhr am Ostendorfplatz

Nach dem großen Erfolg beim ersten Tag der offenen Tür im März lädt die Gartenstadt alle Interessierten erneut ein, sich über die Vorteile der Gartenstadt zu erkundigen. Bei einem Glas Sekt und Fingerfood erfahren Sie von den Mitarbeiterin-

nen und Mitarbeitern der Gartenstadt alles Wissenswerte zur Bewerbung, zur Mitgliedschaft und zu den Möglichkeiten attraktiven Sparens. Fachvorträge und Filmbeiträge komplettieren das Angebot an diesem Tag.

## Der Gartenstadt-Festakt

am 21. September 2007 im Konzerthaus

Neben den Veranstaltungen für unsere Mitglieder und die Öffentlichkeit findet der feierliche Festakt für geladene Gäste aus Politik, Wirtschaft und dem öffentlichen Leben am 21. September 2007 anlässlich von 100 Gartenstadt-Jahren im Konzerthaus Karlsruhe statt. Auf Grund der begrenzten Platzkapazitäten am Veranstaltungsort erhalten leider nur geladene Gäste eine Einlasskarte. Mit etwas Glück können Sie dazugehören. Füllen Sie hierzu bitte den Coupon aus und schicken ihn an uns. Bei mehr als 100 Ein-



sendungen entscheidet das Los. Einsendeschluss ist der 12. September 2007.

vorschau

### Impressum

Freude am Wohnen – Mitgliederzeitschrift der Gartenstadt Karlsruhe für Wohnen und Vermögensbildung

### Herausgeber

Gartenstadt Karlsruhe eG  
Ostendorfplatz 2  
76199 Karlsruhe  
Telefon 0721/9 88 21 - 0  
Fax 0721/9 88 21 - 80  
www.gartenstadt-karlsruhe.de  
info@gartenstadt-karlsruhe.de

### Geschäftsführung (v.i.S.d.P.)

Ralf Neudeck, Vorstandsvorsitzender

### Redaktion

Ralf Neudeck,  
Cornelia Vogel & Alexander  
Rosenbaum, projektart

### Gestaltung & Layout projektart

### Bildquellen:

www.gettyone.de, Gartenstadt Karlsruhe,  
Cornelia Vogel & Alexander Rosenbaum  
www.projektart.eu, www.onuk.de

© Vervielfältigung nicht erlaubt  
Auflage: 6.000 Stück

Erscheinungsweise: 4 x jährlich

### Druck und Vertrieb

Druck + Verlagsgesellschaft  
Südwest mbH

Gerne möchte ich am offiziellen Festakt im Konzerthaus Karlsruhe teilnehmen. Hiermit nehme ich an der Verlosung für eine Eintrittskarte zu der Veranstaltung am 21. September 2007 um 19.00 Uhr teil.

**COUPON**

Name \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Ort, Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_





**Gartenstadt Karlsruhe eG**  
Ostendorfplatz 2 • 76199 Karlsruhe  
Telefon 0721/9 88 21 - 0  
Fax 0721/9 88 21 - 80  
[info@gartenstadt-karlsruhe.de](mailto:info@gartenstadt-karlsruhe.de)  
[www.gartenstadt-karlsruhe.de](http://www.gartenstadt-karlsruhe.de)

**Öffnungszeiten**  
Montag bis Freitag 08:30 bis 12:00 Uhr  
Donnerstag 13:30 bis 17:30 Uhr

